

Bartokstraat 7 | St. Willebrord

Vraagprijs € 475.000,- k.k.



Bartokstraat 7 | St. Willebrord



Kenmerken

Bouwjaar	1978	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	rondom
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	557 m ³
Energie label	D	Perceel	550 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	123 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Ben jij op zoek naar een ruime vrijstaande woning waar je helemaal je eigen woonwensen kunt realiseren? Dan is Bartokstraat 7 in St. Willebrord zeker een bezichtiging waard. Deze woning beschikt over een ruime en lichte woonkamer, 3 slaapkamers, een royale zolder met de mogelijkheid voor een 4e slaapkamer, een vrijstaande garage, een ruime oprit voor meerdere auto's en een fijne tuin met overkapping. De woning biedt volop kansen om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Zie jij jezelf hier al wonen? Neem dan contact op met ons kantoor en plan snel een bezichtiging.

Wij hebben gebruik gemaakt van Art Impressions om een indruk te geven van de mogelijkheden.

Omschrijving

Begane grond – lichte woonkamer

Via de voortuin met sierbestrating en diverse vaste planten bereik je de entree van de woning. Ook heb je toegang tot de garage en achtertuin.

Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, de trapopgang naar de 1e verdieping, het toilet (geheel betegeld en voorzien van een staand toilet) en de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de voor-, zij- en achterzijde. Het vele daglicht zorgt voor een ruimtelijk gevoel en biedt alle ruimte voor een gezellige zithoek en een royale eettafel.

Aansluitend bereik je de keuken, die is uitgevoerd in een rechte opstelling. Hier beschik je over een 4-pits gasfornuis, diverse boven- en onderkasten. De lichtkoepel zorgt voor extra daglicht, waardoor de ruimte prettig en licht aanvoelt.

Vanuit de keuken loop je door naar de praktische bijkeuken. Hier vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger, een wastafel en extra bergruimte.

1e Verdieping – 3 slaapkamers en badkamer

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en middels de vlizotrap tot de verrassend ruime 2e verdieping.

De slaapkamer aan de voorzijde is ruim van opzet en beschikt over 2 praktische vaste kasten. Ook de 2e slaapkamer aan de achterzijde is royaal en voorzien van vaste kastenruimte. De 3e slaapkamer ligt eveneens aan de achterzijde en is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer. Vanuit deze kamer heb je via een loopdeur toegang tot het platte dak.

De geheel betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met een wastafel met wastafelmeubel, een douche met thermostaatkraan en handdouche en een designradiator.

2e Verdieping – volop mogelijkheden

Via een vlizotrap bereik je de ruime zolderverdieping. Op de voorzolder bevinden zich de cv-ketel (Nefit, 2024) en praktische bergruimte achter de knieschotten.

Daarnaast is er een royale zolderruimte aanwezig. Wanneer je een vaste trap realiseert, kun je deze verdieping uitstekend gebruiken als volwaardige 4e slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. Ook hier is volop bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

Tuin – volop ruimte om buiten te genieten

De achtertuin is aangelegd met een combinatie van gazon, sierbestrating en diverse vaste planten. Onder de overkapping met elektra zit je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk beschut buiten.

Achter op het perceel staat een vrijstaande houten berging voor het opbergen van tuingereedschap en fietsen.

Een groot pluspunt van deze woning is de ruime vrijstaande garage. Deze is voorzien van elektra, een praktische vliering, openslaande deuren en een aparte loopdeur. Daarnaast beschikt de woning over een ruime oprit waar je met gemak meerdere auto's op eigen terrein kunt parkeren.





























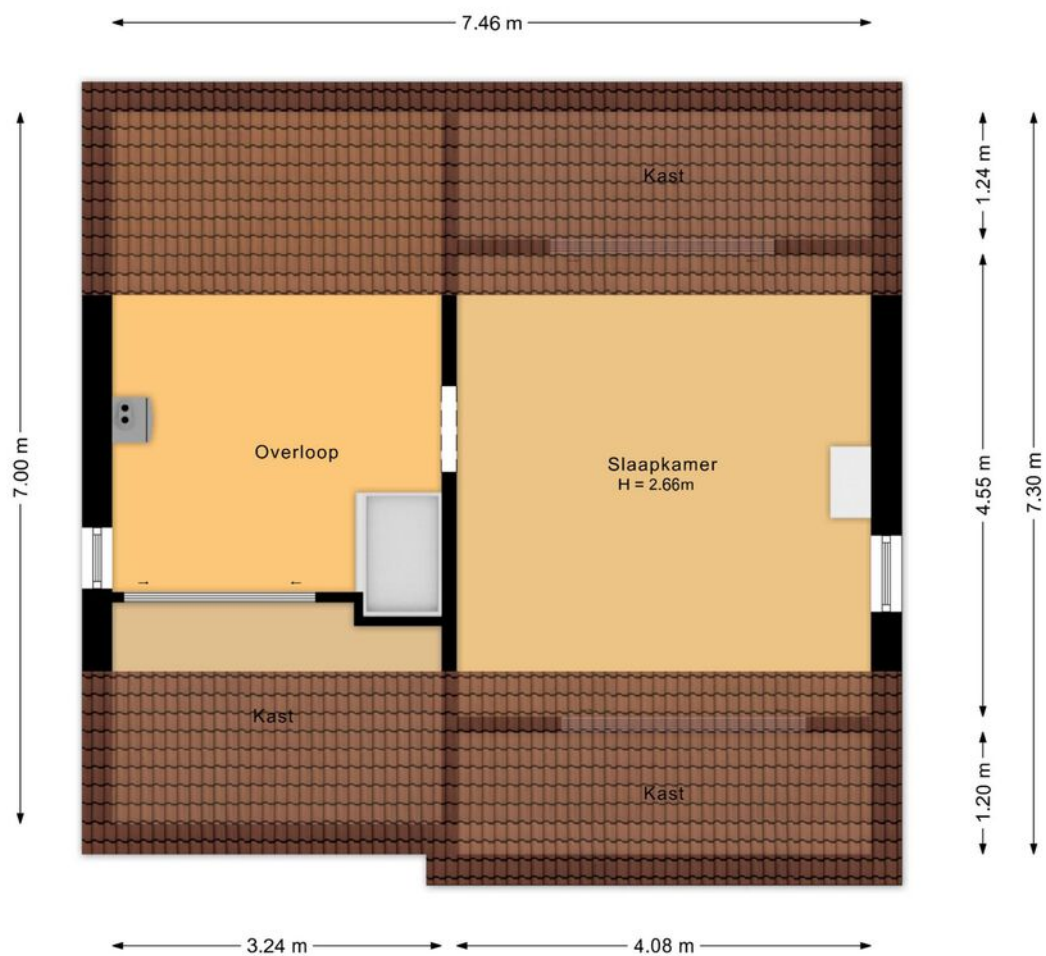
Plattegronden



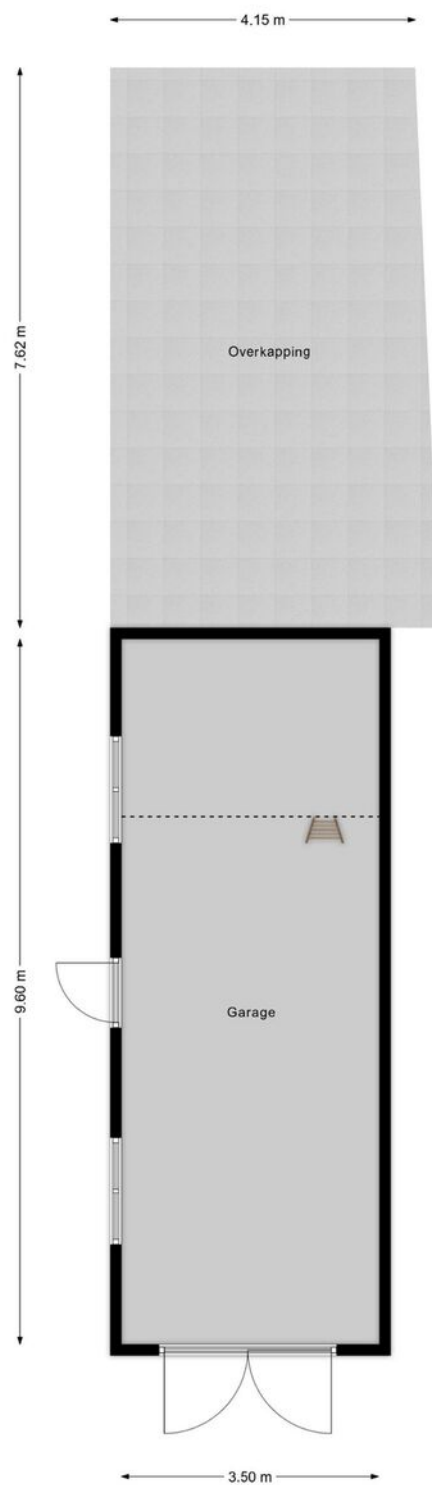
Plattegronden



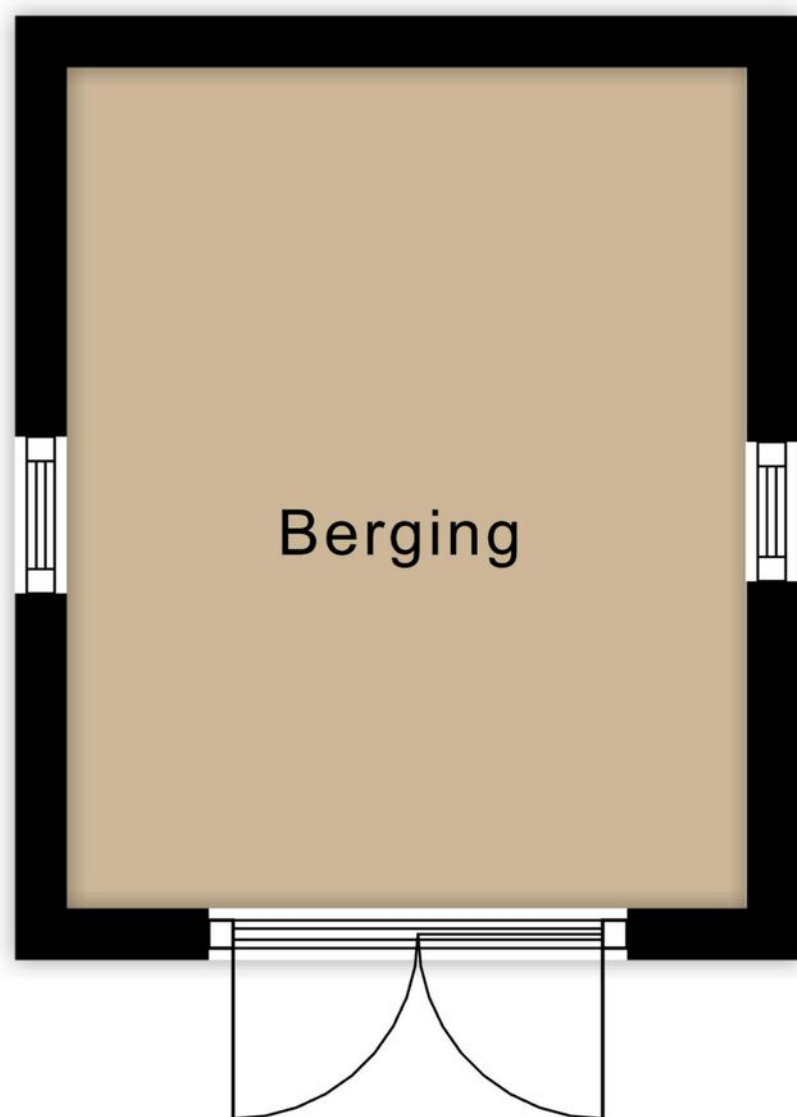
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



2.41 m

1.95 m

Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

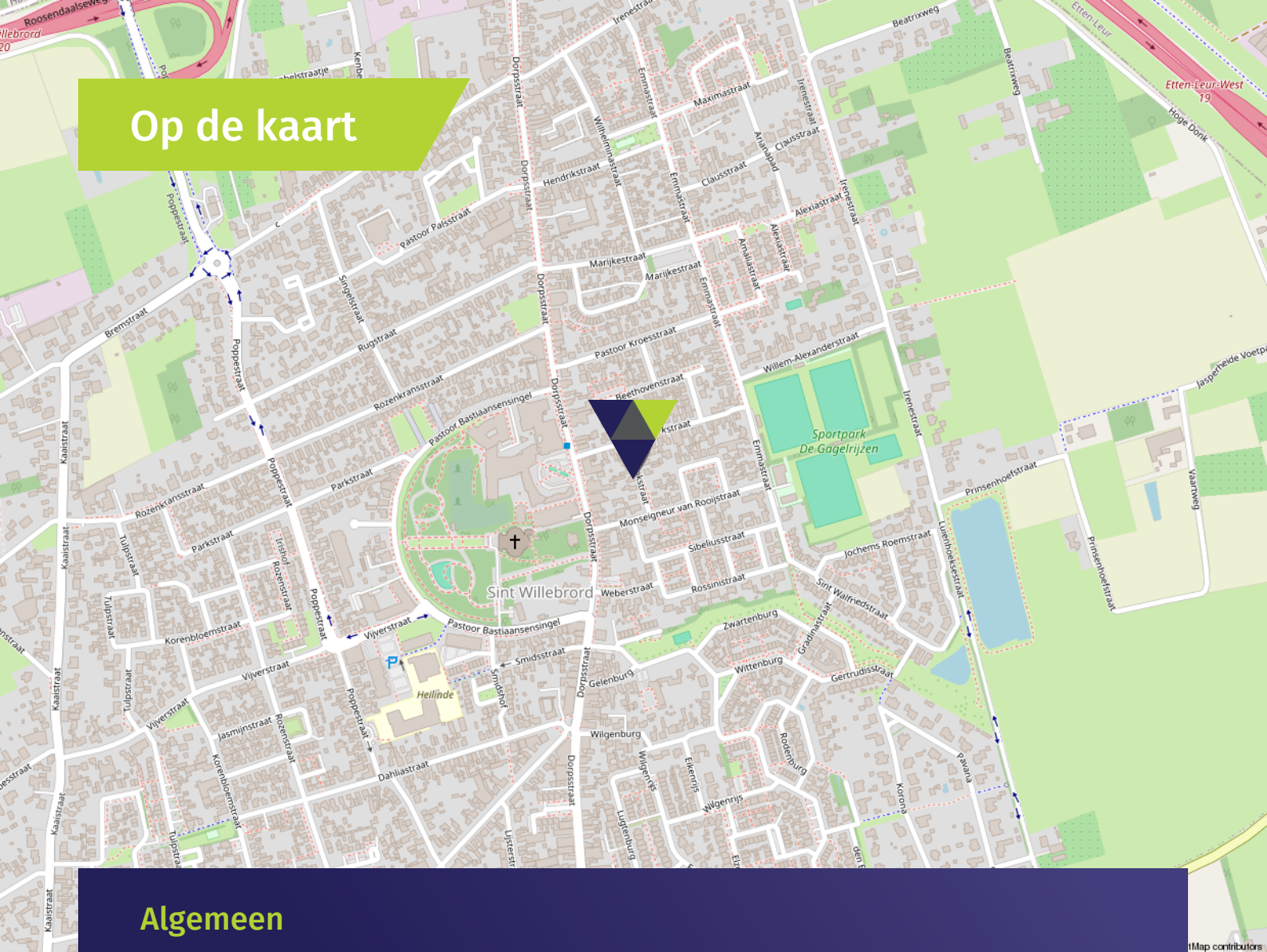
Kadastrale gemeente Rucphen
Sectie M
Perceel 1599

Voor een eersludend uittreksel, geleverd op 9 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



Op de kaart



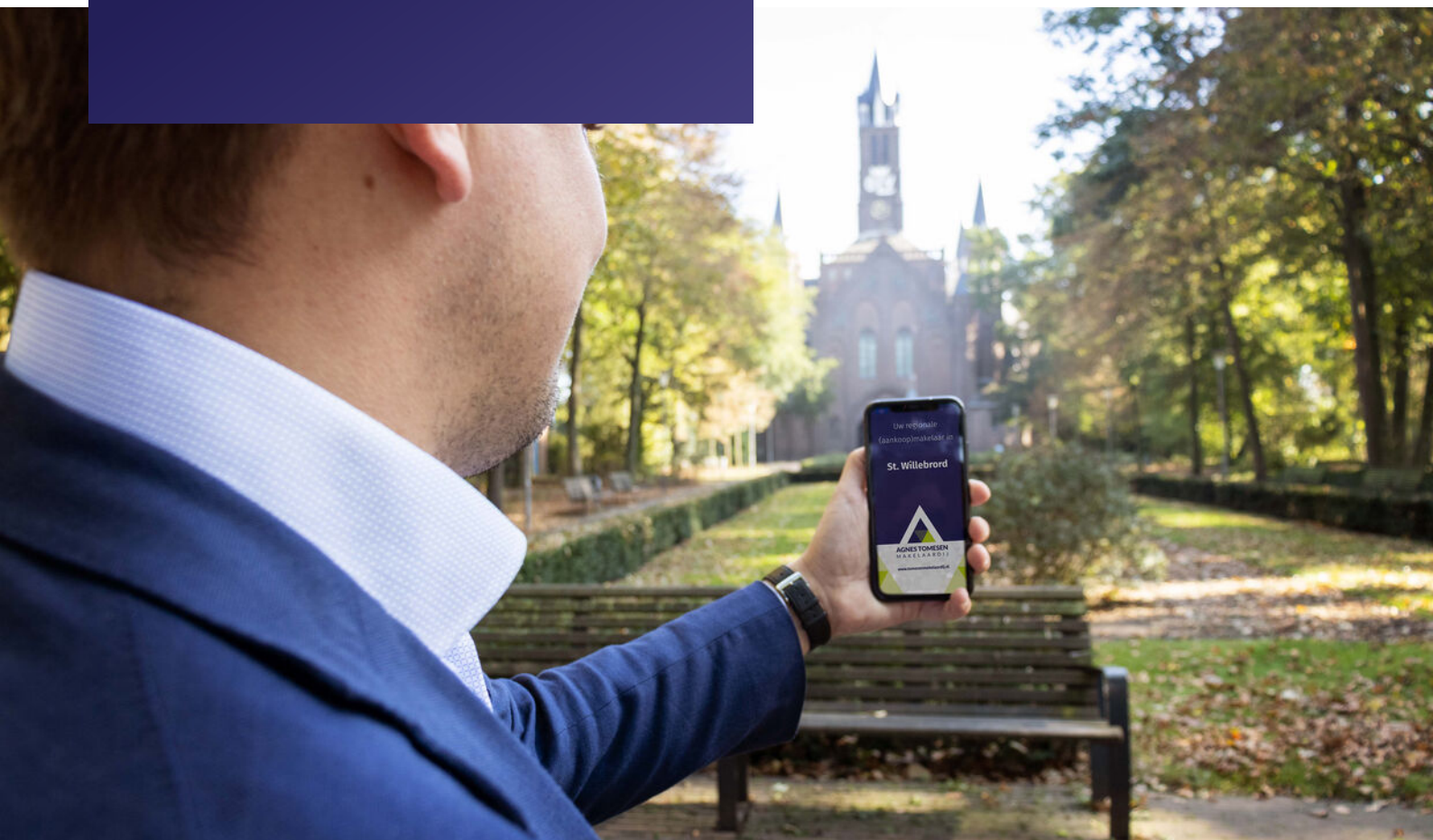
Algemeen

- De begane grond is voorzien van een betonvloer, met vloerverwarming in de keuken en woonkamer met een tegelvloer afwerking.
- De 1e verdieping is voorzien van een houten vloer met een laminaat en een tegelvloerafwerking.
- De woning heeft houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing.
- Aan de achterzijde van de woonkamer is een elektrisch bedienbaar rolluik aanwezig.
- De woning heeft een ruime oprit waar je met gemak meerdere auto's op eigen terrein kunt parkeren, maar er is ook voldoende parkeergelegenheid in de nabije omgeving.
- De woning kan geheel naar eigen smaak worden gemoderniseerd.

Wonen in **St. Willebrord**

In het levendige kerkdorp Sint Willebrord vind je een scala aan voorzieningen, waaronder winkels, supermarkten, scholen, en diverse eetgelegenheden, waaronder het befaamde restaurant O&O. Het dorp staat bekend als 'de kraamkamer van de Nederlandse wielersport', met een actieve wielersportvereniging en biedt tevens faciliteiten zoals een multifunctioneel bewegingscentrum, tennis- en voetbalclubs. Sint Willebrord ademt geschiedenis, ooit de woonplaats van Cornelis Schuitemaker, een favoriet model van Vincent van Gogh. Opmerkelijke bezienswaardigheden zijn de Sint-Willebrorduskerk en het aangrenzende processiepark met de Lourdesgrot.

Ondanks de dichte bebouwing in de omgeving, biedt Sint Willebrord directe toegang tot prachtige natuurlijke gebieden zoals de Molenheide, Rucphense bossen en het Pagnevaartbos, ideaal voor wandel- en fietstochten. Nabijgelegen dorpen zoals Rucphen, Hoeven, en Etten-Leur zijn gemakkelijk bereikbaar, evenals steden zoals Roosendaal, Bergen op Zoom en Breda via goede busverbindingen of de nabijgelegen snelweg A58. De A16 richting Rotterdam/Antwerpen is eveneens snel bereikbaar, met deze steden binnen dertig autominuten.



Verkoopvoorwaarden

Asbestclausule

Bij woningen gebouwd voor 1 juli 1993 was het normale praktijk asbesthoudende materialen te verwerken in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in vloerbedekking. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er wellicht asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Het is koper bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen in acht dienen te worden genomen en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 45 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

Eigenaar geen bewoner geweest

De verkoper is geen bewoner geweest en kan daarom de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.

Meetinstructie branchebrede

De Meetinstructie is conform een branchebrede meetinstructie vastgesteld. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake is van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

Waarborgsom of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



Onze diensten

Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook/Google. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend.

Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



Agnes Tomesen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-51 51 32 44



Tim Stassen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-33 35 34 76



Marthe Staring

Makelaar (K-RMT)

06-34 46 43 41



Kim Nooijens

Makelaar (A-RMT)

06-42 19 45 80



Iris Prins

Commerciële binnendienst /
Vastgoedstyliste



Margot Patist

Commerciële binnendienst



Jennifer Brok

Commerciële binnendienst



Bjorn van Beek

Commerciële binnendienst



Suze Hendickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Iris Ijtsma

Content Marketeer



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | tomesenmakelaardij.nl

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur